

STOLPGRÄND 26
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Ljus och rymlig bostad i Solhaga!

Stolt presenterar vi denna ljusa hörnlägenhet på andra våningen med riktig radhuskänsla. Med sina 79 kvm är den både rymlig och genomtänkt. En av dess mest unika drag är dess placering på hörnet, vilket förstärker den öppna och inbjudande känslan som få andra bostadsrättslägenheter kan skryta med.

Interiört bjuder lägenheten på ett kök med moderna skåpsluckor från NordDesign, uppdaterat 2022. Köket är utrustat med kvalitativa apparater som kyl, frys, diskmaskin och spis från Bosch (2018) samt en köksfläkt från Thermex (2022). Utgången till den soliga och inglasade balkongen i sydvästläge finner ni via köket. Här har ni sol från cirka kl 13 och genom hela kvällen. Vidare finns två rymliga sovrum, varav det ena stoltserar med en hel garderobsvägg. Ett stort vardagsrum och en entréhall fullbordar denna hemtrevliga bostad. För ytterligare bekvämlighet har ni både ett badrum utrustat med tvättmaskin och torktumlare, samt en extra gästtoalett.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

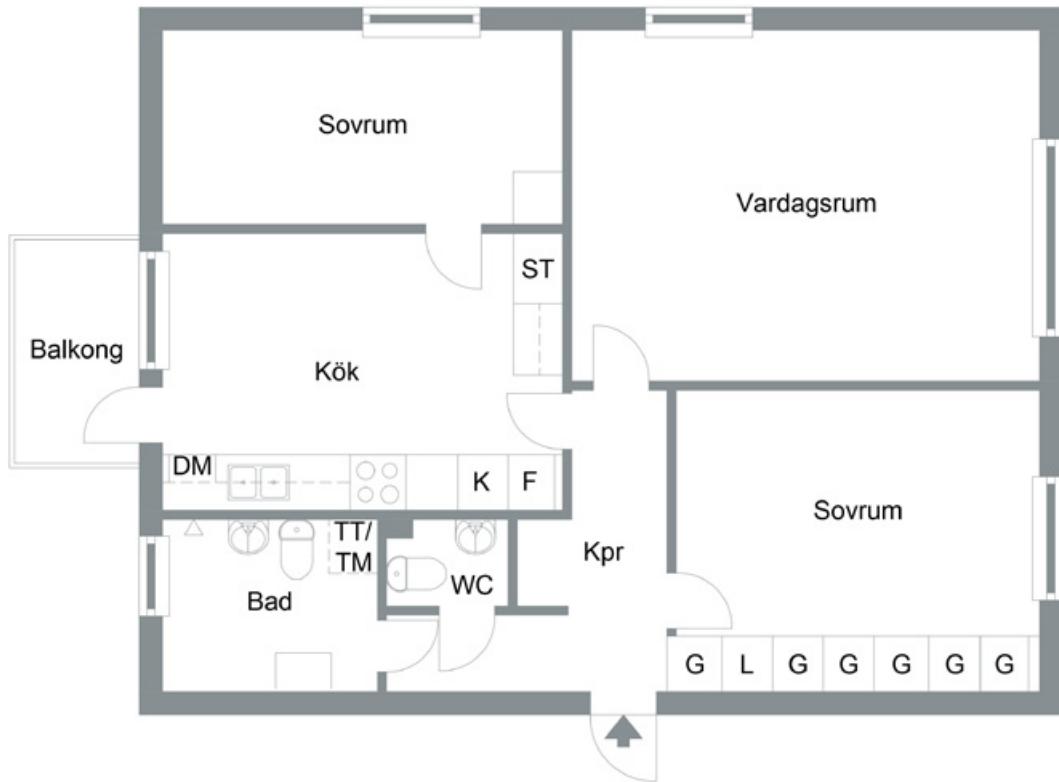
maja.nyman@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.465.000 kr
Avgift 5.961 kr/mån.
Boarea: 79 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3 rok
Våning: 2 av 2
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: Bostadsrättsföreningen
Solhaga
Tillträde: Efter
överenskommelse.

Solhaga är en verklig pärla i Örebro. Det är ett välvårdat och välskött område där ordning och reda råder. Här bor ni bland supertrevliga grannar i en förening som erbjuder det lilla extra, som den lyxiga poolen för föreningsmedlemmarna att nyttja.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- MER INFO -

Ett stenkast från bostaden ligger Haga centrum med dess serviceutbud. Här finns bland annat ICA, Coop och några meter längre bort, Willys Västhaga. Hagarestaurangen erbjuder utmärkt mat och Hagagrillen skryter med stans bästa pizzor. Även motion och rekreation får stå i centrum i detta område om man vill. Haga centrum erbjuder både gym och bad. Dessutom finns det flertalet promenadstråk i Karlslund med Herrgården som central punkt. Kommunikationer är utmärkta med tre busslinjer, 7, 8 och 9, som smidigt tar er till stan och vidare runt.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.961 kr/mån. inkl. vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.
Obligatorisk avgift för värme tillkommer 987,50kr/mån.

Storlek

Boarea 79 m². 3 rum varav 2 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 290
För folkbokföring: 1101

Adress

Stolpgränd 26, 70345 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun,
församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 2
Hiss finns ej.

Uppvärmning

Centralvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 1.329 kr/mån; , hemförsäkring 167 kr,
hushållsström 175 kr och uppvärmning 988 kr. Brf har individuell
mätning och debitering av EL.

Uppvärmningen gäller totala årskostnaden för obligatoriska
avgiften om 987,50kr/mån.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares
kostnader. Kontakta mäklaren för mer information eller om du
önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 0.1572 % och andel av årsavgiften är
0.1572 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning är 232.000 kr.

Nettoskudsättningen anger hur stor andel av föreningens lån
som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som
bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens
nettoskudsättning (som består av föreningens räntebärande
skulder med avdrag för räntebärande tillgångar & likvida medel)
Underlaget för beräkningen kommer från den senast upprättade
årsredovisningen vid annonseringstillfället.

Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en
överlåtelseavgift om 1.313 kr som betalas av kopare och en
pantsättningsavgift om 525 kr.

Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Solhaga. Föreningen är en Bostadsratt. I
föreningen finns 684 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Under pågående
stamreovering av alla lägenheter i Solhaga kommer avgiften att
höjas med 3% per år. Hela stamreoveringen beräknas vara klar
hösten/vintern 2025.

Energideklaration: 151 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård

Gemensamma uteplatser med grill, flertalet lekplatser,
gemensam nyligen reoverad pool för både vuxna och barn att
nyttja.

Gemensamma utrymmen

SolhagaGården lokal för 150 personer, övernattningsrum,
badpark, sophus. tvättstuga m.m.

Bilplats

Föreningen disponerar över totalt 603 parkeringar fördelat enligt
följande:

213 garageplatser varav 18 med elbilsaddare.

12 elbilsaddare utomhus. 56 carportplatser med el.

182 p-platser med motorvärmare – normal bredd.

17 p-platser med motorvärmare – extra breda.

152 p-platser – normal bredd. 7 p-platser – extra breda.

27 p-platser för husvagn. Kösystem och månadshyra tillämpas.

Därutöver finns 79 besöksplatser runt om i området, varav 7 är
handikapplatser.

Cykelparkering vid ingångarna till lägenheterna.

TV/Internet

Baspaket via Tele2 ingår i avgiften. Bredband via Tele2 tecknas i
dagsläget av den boende. Ny fiberoptik på gång: "...förra året
togs beslut på att föreningen ska ha ett gruppavtal för bredband.
Efter en marknadsundersökning har vi nu tecknat ett gruppavtal
med Tele2 som omfattar bredband (hastighet500/500), TV och
IP telefoni... ..hoppas allt ska vara klart under hösten 2024. Det
kan vara bra att undvika att skriva på ett långtidsavtal med en
annan aktör än Tele 2... kostanden för bredband kommer att
landa på 125kr/månad"

Bredband via Tele2, kabel-TV via Tele2. Basutbud av tv-kanaler
ingår i avgiften. Internetabonnemang tecknas individuellt av
bostadsrättsinnehavarna.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Johannes Doganson





Så här går vi vidare med försäljningen

Mäklaren | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

Objektsbeskrivning | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad? | Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank & ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt | Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

> Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (f.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning & då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning | Mäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga mäklaren om något är oklart.

Handpenning | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde | På dagen för tillträde träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Personuppgifter | Som visningskund & senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service & uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

Bra att veta om budgivningen

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare & köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll | Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren & köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen ej lagreglerad | Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Budgivningsformer | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutbudgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare & till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer | Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning & hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar | Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller & att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren avgör vem & pris | Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren får avbryta försäljningen | Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren fattar inga beslut | Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge spekulant möjlighet att bjuda över | Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen | Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. > Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. > En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. > Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. > En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & försäljningen fortskrider. > En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Info avslutad försäljning | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avlyftningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör | Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlen i jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler & fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare & köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör | Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren & som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet & byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Hel-täckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanförstör. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande fryskop är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om överenskommer om detta i kontrakt.

Bostadsrätter | Bostadsrätter är lös egendom & regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

Undersökning och säljarens ansvar

Ansvarsfördelningen | Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Undersökningsplikten | Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, & inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand

åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheterna hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

> Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köpare borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder & beräknade livslängd.

> Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna & senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

befintligt skick | För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheterna innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens.

> Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro & heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

> Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet | Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare & säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

W



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000–3191

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1 229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2011-03-17 och uppdaterades 2019-05-08 och skall uppdateras i år igen pga. de lagändringar som skett.

Föreningens stadgar grundar sig nu på HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar som ej är medlemmar i HSB. Brf Solhaga har gjort vissa anpassningar till stadgarna som är förgreningsspecifika. Efter att föreningen har godkänt stadgarna på Stämman kommer de distribueras ut till alla lägenheter.

Föreningen, har sitt säte i Örebro, innehar tomträtterna till kvarteret Soluret 1–3 samt kvarteret Solterrassen 1–5. Löptiderna för tomträtterna: Soluret 1 2027-12-31, Soluret 2 2028-06-30, Solterrassen 1-2 2029-06-30, Solterrassen 3 och Soluret 3 2029-12-31, Solterrassen 5 2030-06-30 och Solterrassen 4 2030-07-01.

På dessa fastigheter finns 72 tvåvåningshus med 684 lägenheter uppförda. Inom fastigheterna finns även 20 längor med totalt 213 garageplatser, 56 carportplatser, sex tvättstugor, sex sophus, åtta undercentraler samt ett flertal förråd och andra utrymmen.

Därtill finns totalt 456 parkeringsplatser fördelade på 199 platser med el, 152 platser utan el, 98 gästparkeringar och 7 handikapparkeringar.

Föreningen äger dessutom 2 033 m² lokaler av vilka förskolan Strömstaren och förskolan Fasanen är uthyrda till Örebro Kommunfastigheter samt en byggnad benämnd fastighetsskötarexpeditionen vid Vaktelvägen vilken till större delen är uthyrd till HSB Mälardalen. Föreningen innehar för egen räkning föreningsgården Solhagagården, som även är föreningsexpedition.

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

28 st. 1 rum och kök 47,5 m²
28 st. 2 rum och kokvrå 53,5 m²
232 st. 2 rum och kök 63,5 m²
224 st. 3 rum och kök 79,0 m²
92 st. 4 rum och kök (s. k 3/4: a) 85,5 m²
80 st. 4 rum och kök 91,5 m²

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

Handwritten signatures and initials:
L. Sörensen
HA
Pawp
44
Cob
BL
RP
RE
BL

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000–3191

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-06-01.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Johan Kjellin.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2023-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärldneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Företaget som bevakar området är AVARN.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Åtgärd | År |
|--|---------------|
| Takfötter & vindskivor | 2014–2016 |
| Sockelrenovering | 2015–2017 |
| Påbörjade balkongrenoveringar | 2015-pågående |
| Stamrenovering | 2017-pågående |
| Renovering av Poolen | 2020 |
| Nytt tak och tilläggsisolering Solhagagården | 2022 |
| Genomgång och underhållsjustering av värmesystemet | 2022-pågående |
| Byte av befintlig fjärrvärmecentral på Fasanen | 2022-pågående |
| Laddstolpar | 2022–2023 |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 890 (894) medlemmar. Under året har 55 (70) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 7 genom arv och 7 gåvor.

Styrelsen

| | |
|------------------|--------------------------|
| Börje Larsson | Ordförande |
| Nils Edwertz | Vice ordförande |
| Lena Råhlen | Sekreterare 50 % |
| Lena Persson | Sekreterare 50 % |
| Eva Jacino | Ledamot/Vice sekreterare |
| Alf Broo | Ledamot |
| Kent Karlson | Ledamot |
| Parvin Taghi | Suppleant |
| Göthe Mårtensson | Suppleant |
| Lena Sörensson | Suppleant |

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials:
 HA, JR, LP, PB, PAA, M, EG, M, BL, L. Sörensson, HA

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000–3191

Vid föreningsstämman omvaldes är ledamöterna, Börje Larsson, Nils Edwertz, Lena Persson, Eva Jacino och att Kent Karlson valdes till ordinarie ledamot samt att Lena Sörensson valdes till suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden.

Ett protokollfört sammanträde för att konstituera styrelsens sammansättning och för att fördela andra förtroendeposter samt fyra extra styrelsemöten.

Styrelsens arbetsutskott (AU) har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Föreningsrevisorer har varit Eva Smedjeborg och Håkan Andersson samt Åsa Axell med Suppleant Helene Majjgren från BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Scott, Lars Dahlström och Dan Bodin. Sammankallande har varit Tommy Scott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04 på Solhagagården. På stämman deltog 56 (116) röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Den pågående stamrenoveringen. Under 2023 kommer solceller att installeras på Solhagagården beräknad kostnad ca 500 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats i augusti 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 5 067 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 349 921 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2022-12-31 uppgick till 21 443 488 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 151 617 329 kronor. Under året har föreningen amorterat 3 533 751 kronor.

Ett nytt lån på 10 000 000 kr togs upp 2022-03-28 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har fem lån som förfaller under 2023.

Inför 2023 höjdes årsavgiften med 6,7 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

HA
L. Sörensson
P
Gob M
M
B
BL
LP
es

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000–3191

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetselen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

Föreningsinformation

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

Styrelseutbildning

Styrelsen arrangerade som vanligt en egen styrelsekonferens som 2022 gick till Vadstena. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, stambyte/relining, el-centralerna, laddstationer, avflyttningstillsyn m.m.

Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred) Föreningens expedition har även telefontid: måndagar, onsdagar samt fredagar 08.30-12.30. Tisdagar och torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststug till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten. Övrig tid (förutom torsdagar) arbetar bovärdinnan med att administrera åt Solhaga.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 85 %.

Uthyrning av SolhagaGården

Stora samlingsalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m. Uthyrningar av Stora Salen: 38 ggr.

Uthyrning av Övernattningsrum

På Solhagagården finns även föreningens övernattningsrum att hyra av boende. Övernattningsrummet har ett litet kök med matplats, en toa med dusch och i intilligganderum finns en dubbelsäng samt en våningssäng så att en familj bekvämt kan bo i rummet. Uthyrning av Övernattningsrummet: 80 ggr.

Gränd-Eko

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med fyra ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivningar och rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen finansieras till stor del genom annonser från mäklarfirmor.

Verktysutlåning

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 42 utlåningar under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including: HA, AB, L. Söderström, Pann, UK, M, BI, and others.

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000–3191

Badparken

Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt växter. Hela anläggningen har blivit en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till Solhagagården med dess aktiviteter. För att driva badparken, främst bassängdelen, är en särskild driftorganisation som dagligen har tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd.

Sophus- och tvättstugevärdar

Solhaga har en sophus- och en tvättstugevärd på varje halvgränd, sammanlagt sex stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan. Generellt har ordningen blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

Läs mer om våra kommittéer och aktiviteter i bilagan till förvaltningsberättelsen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 50 397 | 49 124 | 47 411 | 45 106 | 44 784 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 4 622 | 6 646 | 7 477 | 4 000 | 4 382 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 19% | 18% | 15% | 12% | 11% |
| Årsavgifter bostäder kr/m ² | 779 | 756 | 721 | 680 | 659 |
| Bankskuld kr/m ² | 3 006 | 2 878 | 2 943 | 2 803 | 2 604 |
| Räntekostnader kr/m ² | 49 | 39 | 41 | 38 | 48 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 19% | 20% | 21% | 20% | 25% |
| Avsättning underhållsfond kr/m ² | 100 | 82 | 82 | 92 | 88 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 041 624 | 18 726 409 | 8 330 035 | 6 646 153 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | 6 646 153 | -6 646 153 |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -2 349 921 | 2 349 921 | |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan | | 5 067 000 | -5 067 000 | |
| Årets resultat | | | | 4 622 145 |
| Belopp vid årets slut | 2 041 624 | 21 443 488 | 12 259 109 | 4 622 145 |

HA
L. Sörensen
Paw
ill
R LP
ES
K/BK

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Resultatdisposition

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 14 976 189 |
| Disponerat ur UH-fonden | 2 349 921 |
| Avsatt till UH-fonden | - 5 067 000 |
| Årets resultat | <u>4 622 145</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 16 881 255 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 16 881 255 |
|-------------------------|------------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 21 443 488 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 905 066 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *RAE*

HA
AB
L-Sörensson
Pam
es IR IP
col MH
M/BK
uu

Brf Solhaga i Örebro

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 50 396 896 | 49 124 099 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 307 790 | 526 763 |
| Summa rörelseintäkter | | 50 704 686 | 49 650 862 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -31 899 105 | -31 947 282 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -2 349 921 | -1 129 828 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -891 575 | -634 044 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -8 473 973 | -7 342 990 |
| Summa rörelsekostnader | | -43 614 574 | -41 054 144 |
| Rörelseresultat | | 7 090 112 | 8 596 718 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 24 856 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -2 492 823 | -1 950 565 |
| Summa finansiella poster | | -2 467 967 | -1 950 565 |
| Årets resultat | | 4 622 145 | 6 646 153 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -5 067 000 | -4 148 000 |
| Disposition underhållsfond | | 2 349 921 | 1 035 507 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -2 717 079 | -3 112 493 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | 1 905 066 | 3 533 660 |

HA
 L. Sörensson
 RR
 Pann
 es LP
 M
 MBL

Brf Solhaga i Örebro**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | Not 10 | 179 258 778 | 165 897 187 |
| Inventarier | Not 11 | 467 587 | 532 015 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 12 | 19 445 729 | 19 916 575 |
| | | <u>199 172 094</u> | <u>186 345 777</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>199 172 094</u> | <u>186 345 777</u> |

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|-------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 13 | 26 132 | 58 480 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | | 4 788 415 | 7 288 305 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 296 468 | 359 144 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 263 574 | 4 062 740 |
| | | <u>9 374 589</u> | <u>11 768 668</u> |

| | | | |
|----------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank | Not 15 | 3 787 180 | 2 956 277 |
|----------------|--------|-----------|-----------|

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>13 161 769</u> | <u>14 724 946</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Summa tillgångar | | <u>212 333 863</u> | <u>201 070 723</u> |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|

HA EG DR LP
 L. Sörenson
 P. Rann
 Ull M BL

Brf Solhaga i Örebro

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 16 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 2 041 624 | 2 041 624 |
| Underhållsfond | 21 443 488 | 18 726 409 |
| | <u>23 485 112</u> | <u>20 768 033</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 12 259 109 | 8 330 035 |
| Årets resultat | 4 622 145 | 6 646 153 |
| | <u>16 881 255</u> | <u>14 976 189</u> |
| Summa eget kapital | <u>40 366 367</u> | <u>35 744 222</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 111 653 423 | 115 493 999 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 18 650 000 | 650 000 |
| | <u>112 303 423</u> | <u>116 143 999</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 19 39 963 914 | 29 657 089 |
| Leverantörsskulder | 3 621 907 | 3 602 435 |
| Fond för inre underhåll | 9 447 468 | 9 437 571 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 68 473 | 87 003 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 6 562 311 | 6 398 404 |
| | <u>59 664 073</u> | <u>49 182 502</u> |
| Summa skulder | <u>171 967 496</u> | <u>165 326 501</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>212 333 863</u> | <u>201 070 723</u> |

MA
 L. Sörensen
 Pau
 un
 BK
 HK LP
 BK

Brf Solhaga i Örebro

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 4 622 145 | 6 646 153 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 8 473 973 | 7 342 990 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 13 096 118 | 13 989 143 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -105 815 | -1 246 239 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 174 746 | -1 473 603 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 13 165 050 | 11 269 301 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -21 300 286 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -17 184 125 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -21 300 286 | -17 184 125 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 6 466 249 | -3 300 360 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 6 466 249 | -3 300 360 |
| Årets kassaflöde | -1 668 987 | -9 215 184 |
| Likvida medel vid årets början | 10 244 583 | 19 459 766 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 575 595 | 10 244 582 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

HA HB JR LP
 L Sörenson Eg
 Peter
 Ull
 BK

Brf Solhaga i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,66 %
Övriga byggnader 1,55%
Garage och Carport 2,8%
Badpark 2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 17 209 687 kr. (17 209 587 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

HA L. Sörensson (S)
Paw
UK
HK LP
SK
BK

Brf Solhaga i Örebro

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 39 310 416 | 38 148 681 |
| Hyrer | 4 337 234 | 4 265 754 |
| Övriga avgifter | 8 298 618 | 8 286 633 |
| Övriga intäkter | 499 110 | 454 578 |
| Bruttoomsättning | 52 445 378 | 51 155 646 |
| Hyresrabatter och övriga avdrag | -840 | -1 237 |
| Hyresbortfall | -166 571 | -149 240 |
| Avsatt till inre fond | -1 881 071 | -1 881 071 |
| | 50 396 896 | 49 124 099 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättning | 307 790 | 526 763 |
| | 307 790 | 526 763 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetskötsel, serviceavtal mm | 5 253 445 | 3 912 653 |
| Reparationer | 2 592 451 | 3 073 327 |
| El | 2 784 051 | 2 614 801 |
| Uppvärmning | 7 493 535 | 7 887 581 |
| Vatten | 1 620 776 | 1 560 374 |
| Sophämtning | 1 373 382 | 1 144 515 |
| Övriga avgifter | 1 563 573 | 1 762 440 |
| Gemensamhetsanläggning | 40 209 | 66 713 |
| Förvaltningskostnader | 3 370 392 | 4 151 519 |
| Tomträttsavgäld | 4 127 912 | 4 137 470 |
| Fastighetsavgift | 1 129 476 | 1 086 386 |
| Övriga driftskostnader | 549 902 | 551 411 |
| | 31 899 105 | 31 949 190 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll markytor | 0 | 94 321 |
| Underhåll enligt plan | 2 349 921 | 1 035 507 |
| | 2 349 921 | 1 129 828 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 207 119 | 197 337 |
| Övriga arvoden | 425 419 | 300 068 |
| Revisorsarvode | 1 644 | 2 826 |
| Löner och andra ersättningar | 145 919 | 41 399 |
| Sociala kostnader | 111 475 | 92 414 |
| | 891 575 | 634 044 |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 7 841 066 | 7 278 562 |
| Restvärdesavskrivning | 568 479 | 0 |
| Inventarier | 64 428 | 64 428 |
| | 8 473 973 | 7 342 990 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 22 035 | 0 |
| Ränteintäkter skattekonto | 1 251 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 1 570 | 0 |
| | 24 856 | 0 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 305 318 | 1 944 817 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 691 | 0 |

es
 HFA
 Le. Söderström
 Pau
 LP
 BK

Brf Solhaga i Örebro

| Noter | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Övriga finansiella kostnader | 186 814 | 5 748 |
| | <u>2 492 823</u> | <u>1 950 565</u> |

rac

ITA AB R LP
Le. Sörensson
ca *ca* *ca*
ca *ca* *ca*
ca *ca* *ca*
ca *ca* *ca*

Brf Solhaga i Örebro

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 10 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 289 430 070 | 289 430 070 |
| Omklassificerat | 21 771 131 | 0 |
| Årets utrangering | -3 840 479 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 307 360 722 | 289 430 070 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -123 532 883 | -116 254 321 |
| Utrangering | 3 272 005 | 0 |
| Årets avskrivningar | -7 841 066 | -7 278 562 |
| Utgående avskrivningar | -128 101 944 | -123 532 883 |
| Bokfört värde | 179 258 778 | 165 897 187 |
| Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2029-06-30 | | |
| Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 522 000 000 | 447 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 5 476 000 | 4 295 000 |
| | 527 476 000 | 451 295 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 274 000 000 | 261 000 000 |
| Mark - lokaler | 3 572 000 | 4 548 000 |
| | 277 572 000 | 265 548 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 805 048 000 | 716 843 000 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 346 962 | 4 346 962 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 346 962 | 4 346 962 |
| Ingående avskrivningar | -3 814 947 | -3 750 519 |
| Årets avskrivningar | -64 428 | -64 428 |
| Utgående avskrivningar | -3 879 375 | -3 814 947 |
| Bokfört värde | 467 587 | 532 015 |
| Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 916 575 | 2 732 450 |
| Årets investeringar | 21 300 286 | 17 184 125 |
| Omklassificeringar | -21 771 131 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 445 729 | 19 916 575 |

HA AB LP
L. Sörenson LP
ES Pauer
M. Akum LP
3d

Brf Solhaga i Örebro

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 26 132 | 58 480 |
| | 26 132 | 58 480 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 14 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Aktuell skattefordran | 251 695 | 294 785 |
| Skattekonto | 44 773 | 15 501 |
| Övriga fordringar | 0 | 48 858 |
| | 296 468 | 359 144 |

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Not 15 Kassa och bank | | |
| Bankkonto | 3 760 121 | 2 943 900 |
| Handkassa | 27 059 | 12 377 |
| | 3 787 180 | 2 956 277 |

| Not 16 Eget kapital | Uppl. avgifter | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 2 041 624 | 18 726 409 | 8 330 035 | 6 646 153 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | | 6 646 153 | -6 646 153 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | -2 349 921 | 2 349 921 | |
| Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | | 5 067 000 | -5 067 000 | |
| Årets resultat | | | | | 4 622 145 |
| Belopp vid årets slut | 0 | 2 041 624 | 21 443 488 | 12 259 109 | 4 622 145 |

| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|-----------------|------------|-------|------------|-------------|----------------------|
| | Stadshypotek AB | 189195 | 1,15% | 2024-06-30 | 11 600 000 | 400 000 |
| | Stadshypotek AB | 268214 | 1,01% | 2025-04-30 | 7 245 000 | 90 000 |
| | Stadshypotek AB | 327863 | 0,80% | 2025-12-01 | 9 600 000 | 200 000 |
| | Stadshypotek AB | 334440 | 0,78% | 2025-12-30 | 6 800 000 | 85 000 |
| | Stadshypotek AB | 374648 | 1,56% | 2023-09-30 | 6 255 162 | 68 176 |
| | Stadshypotek AB | 374649 | 1,56% | 2023-09-30 | 5 805 932 | 138 236 |
| | Stadshypotek AB | 374651 | 1,56% | 2023-09-30 | 5 681 340 | 136 080 |
| | Stadshypotek AB | 374653 | 1,40% | 2023-09-01 | 6 890 720 | 75 104 |
| | Stadshypotek AB | 394835 | 0,79% | 2025-09-01 | 2 283 600 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 394836 | 0,79% | 2025-09-01 | 2 141 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 394837 | 0,79% | 2025-09-01 | 2 140 649 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 462812 | 2,43% | 2027-03-30 | 9 850 000 | 200 000 |
| | Stadshypotek AB | 502885 | 0,79% | 2025-09-01 | 596 500 | 0 |
| | Swedbank | 2556263842 | 3,73% | 2027-06-23 | 8 181 340 | 0 |
| | Swedbank | 2652093853 | 3,73% | 2027-06-23 | 4 553 000 | 0 |
| | Swedbank | 2653009569 | 1,16% | 2026-09-25 | 9 492 500 | 249 000 |
| | Swedbank | 2653029435 | 1,12% | 2024-01-25 | 8 000 000 | 0 |
| | Swedbank | 2655759641 | 1,16% | 2026-09-25 | 5 971 323 | 33 349 |
| | Swedbank | 2655759658 | 1,16% | 2026-09-25 | 3 165 268 | 127 888 |
| | Swedbank | 2656043680 | 3,73% | 2027-06-23 | 5 863 995 | 120 523 |
| | Swedbank | 2754325708 | 1,17% | 2025-01-24 | 4 200 000 | 1 000 000 |
| | Swedbank | 2850579034 | 2,54% | 2026-04-24 | 3 800 000 | 100 000 |
| | Swedbank | 2850935624 | 1,16% | 2026-09-25 | 5 000 000 | 0 |
| | Swedbank | 2851324323 | 2,54% | 2026-04-24 | 3 875 000 | 100 000 |
| | Swedbank | 2859932465 | 1,78% | 2023-01-25 | 12 625 000 | 500 000 |
| | | | | | 151 617 329 | 3 623 356 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

111 653 423

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

133 500 549

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

167 368 000

158 238 000

Summa ställda säkerheter

167 368 000

158 238 000

HA
 ED AB
 d. Sörensen
 Pen
 K
 B

Brf Solhaga i Örebro

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 18 Övriga långfristiga skulder | | |
| Övriga långfristiga skulder | 650 000 | 650 000 |
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 3 623 356 | 3 412 963 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | 36 340 558 | 26 244 126 |
| | 39 963 914 | 29 657 089 |
| Not 20 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Arbetsgivaravgifter | 2 551 | 2 257 |
| Källskatt | 7 279 | 6 400 |
| Mervärdesskatt | 59 293 | 68 045 |
| Övriga kortfristiga skulder | -650 | 10 300 |
| | 68 473 | 87 003 |
| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 4 295 623 | 4 136 653 |
| Upplupna räntekostnader | 364 789 | 255 903 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 901 899 | 2 005 848 |
| | 6 562 311 | 6 398 404 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stammar, s.k. relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sju år med start september 2017. Beräknad kostnad är 132 000 000 kr. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån.

Under 2023 kommer laddstolpar att färdigställas. Totalkostnad ca 1 050 000 kr exklusive bidrag.

HA L Sörensson AB LP
 COG ~~SA~~ Paul M BK

Brf Solhaga i Örebro

Noter

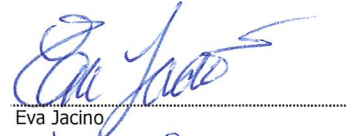
2022-12-31

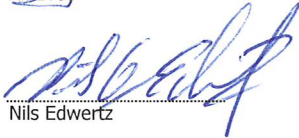
2021-12-31

Örebro, 2023-03-22



Alf Brog


Börje Larsson


Eva Jacino


Nils Edwertz


Lena Råhlén



Lena Persson


Kent Karlson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27


Eva Smedjeborg

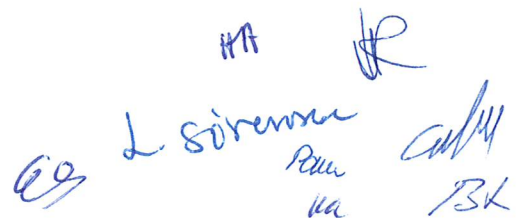

Håkan Andersson


Åsa Axell

Av stämman vald revisor

Av stämman vald revisor

BoRevision AB


Handwritten notes and signatures including initials HA, R, and names like L. Sörensen, Pern, KA, and BK.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 27/3 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Eva Smedjeborg
Av föreningen vald revisor



Håkan Andersson
Av föreningen vald revisor

HA AD H IP
L. Sörensen
OD Pauer III
C. M. B. L.



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Solhaga i Örebro



HA
ES
Pann
ita
FB
L. Söderman
BR
LP
BT

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 306 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 3006 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 4% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 236 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Ja | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Arsavgift 779 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |



 HA
 J. Sörenson
 Pau
 va
 Bd

BILAGA 2

Alla redovisade förtroendeposter avser perioden från förra föreningsstämman 2022-05-04

ÖVRIGA FÖRTROENDEVALDA

Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av:

Börje Larsson ordf. Utsedd av styrelsen
Nils Edwertz vice ordf. Utsedd av styrelsen
Lena Råhlén sekreterare. Utsedd av styrelsen
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

Garage- och carportansvarig har varit: HSB

Informationsansvarig har varit: Eva Jacino. Utsedd av styrelsen
Studieansvarig har varit: Parvin Taghi Utsedd av styrelsen
Resansvarig har varit: Bodil Johansson Utsedd av styrelsen
Verktygansvarig har varit: Alf Broo Utsedd av styrelsen
Snickarbodsansvarig har varit: Nils Edwertz Utsedd av styrelsen
Välkomstansvarig har varit: Sop/Tvättstugevärdar
Flaggansvarig har varit: Dan Bodin Utsedd av styrelsen
Dataansvarig har varit: Johan Bernström Utsedd av styrelsen
Hemsidesansvarig har varit: Johan Bernström Utsedd av styrelsen
Gränd-EKO-ansvarig Anneli Evertsson ansvarig utgivare Brf Solhaga

Fritid- Sammankallande

Juniorkommittén. Anna-Karin Steen Utsedd av styrelsen
Seniorkommittén. Anita Alm Utsedd av styrelsen
Pubkommittén Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

Sophus- och tvättstugevärdar har varit:

Jonas Andersson Ledgränd jämna Utsedd av styrelsen
Git Velamsson Ledgränd udda Utsedd av styrelsen
Majvor Tollofsén Stolpgränd jämna Utsedd av styrelsen
Birger Eriksson Stolpgränd udda Utsedd av styrelsen
Claes Johansson Stödjevärd jämna Utsedd av styrelsen
Ingrid Johansson Stödjevärd udda Utsedd av styrelsen

Badparksvärd har varit: Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

Ekonomigruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen
Alf Broo Utsedd av styrelsen

Bygggruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen
Parvin Taghi Utsedd av styrelsen
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

Handwritten signatures and initials in blue ink:

- PA
- CB
- BL
- AB
- KA
- LP
- L. Sörenson

BRF SOLHAGAS KOMMITTÉER

STUDIECIRKELVERKSAMHET & AKTIVITETER

I Solhaga kan man inte bara bo, här erbjuds många cirklar och aktiviteter. Men det som normalt erbjuds är Bl.a. släktforskning, lättgymnastik, porslinsmålning, korgmålning, olja & akvarell, gymnastik, innegolf, boule, bordtennis och yoga.

RESEKOMMITTÉN

Här kommer en sammanfattning av dom resor vi gjorde 2022:

| | | |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 21 april | Lena Lindholm | |
| 09 juni | Hemlig resa (Trosa) | |
| 09 oktober | Säffleoperan | Så som i himmelen |
| 12 november | Lerbäcks teater | Baumanns Testamente |

Bodil Johansson – reseansvarig

PUBKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

29 oktober Höstpub på Solhagagården. På menyn var det smörrebröd och vi hade trubadurerna Henke & Inge som spelade och sjöng.

25 december Jul i gemenskap på Solhagagården. På menyn skinkmacka med dryck och glögg med pepparkaka och julmusik.

Ansvarig och sammankallande Fredrik Steen Pubkommittén Solhaga

JUNIORKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

22 oktober Halloween disco på Solhagagården med disco.

Fiskdamm med spännande fångster och godis- och läskförsäljning.

Ansvarig och sammankallande Anna-Karin Steen Juniorkommittén Solhaga.

SENIORKOMMITTÉN

Under år 2022 kom vi äntligen igång!

Vi började året den 14/2 med alla hjärtansdag (kväll) fortsatte med en påskbuffé där efter rullade det på med nationaldag den 6 juni, höstkväll 18/11, lussefika 13/12 och avslutade med Julgröt och trevligheter den 18/12.

Ansvarig och sammankallande Anita Alm Seniorkommittén Solhaga

SENIORKOMMITTÉN

Äntligen fick vi fira valborg tillsammans!

Människor kom i massor och majbrasan tändes. Kvinnokören Voxette framförde vårsånger mycket fint. Allt sålde slut tidigt och kvällen avslutades med ett fint fyrverkeri.

Lars Dahlström – Ansvarig Valborg

Par
ces
B
BL
Ker
MA
L. Sjöström

SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET

Reliningen i Solhaga fortgår fortfarande. Hela Stolpgränd blir färdigt i början av året troligen V16 och under tiden påbörjas Stödjegränd jämna med rivning V12.

På Solhagagården har vi renoverat och byggt ut övernattningsrummet och haft 38 övernattnings sedan september 2022. Vi har även bytt taket och tilläggsisolerat vindsutrymmet på Solhagagården.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i alla lägenheter på Solhaga samt på Solhagagården och förskolorna. I skrivande stund håller man på med återkontroll (felaktig ventilation) av OVK.

Den dagliga driften fungerar fortfarande närmast felfritt. Till förvaltningssidan HSB Förvaltning i Mälardalarna och CleanTeam vill vi rikta ett särskilt tack som vi tycker gör ett bra jobb med drift och underhåll i vår förening. Förlängningen garanterar god kontroll över förvaltningskostnaderna likväl som över kvalitén.

Till sist ska en stor eloge gå till alla som är engagerade i evenemangsgrupperna; Nu har vi äntligen kommit igång med flera evenemang under det gångna året! Seniorskommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. har med glädje och kreativitet ordnat familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, majbrisor, soppluncher, basarer och mycket annat.

Ett stort tack också till våra duktiga cirkelledare och studieansvarige för alla cirklar som hålls igång år efter år. Till vår reseansvarige för alla spännande och roliga resor.

Tack till vår bovärdinna Désirée som dagligen finns till hands i Solhagagården för alla boende.

Till sophus- och tvättstugevärdarna som verkligen sett till att det blivit bättre ordning i dessa utrymmen.

Till badparksvärderna som sköter badparken med dess bassäng och alla andra som lägger ner ett fantastiskt arbete så att föreningen kan upprätthålla en bra service till alla som bor i Solhaga Som gör vårt bostadsområde levande och trivsamt att bo i.

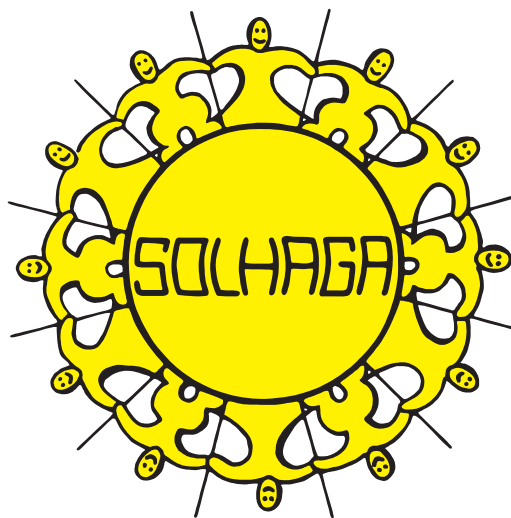
Välskötta trivsamma hus, med god service och mängder av aktiviteter, belönas genom att människor i alla åldrar fortsätter söka sig till Solhaga för ett tryggt men också stimulerande boende.

Styrelsen vill med dessa ord tacka alla boende i föreningen, för det förtroende och det positiva gensvar vi fått under ett verksamhetsår som varit händelserikt och ber att få överlämna 2022 års verksamhetsberättelse.

ED
 L Sörensen HA
 ka Pam

Stadgar

för



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brf Solhaga

— Ö R E B R O —

ÅRSVIGIFTERNA ÄR KOPPLADE TILL INSATSERNA

Stadgar 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| § 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE..... | 5 |
| § 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M..... | 5 |
| § 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP | 5 |
| § 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M | 5 |
| § 5 FÖRHANDSAVTAL | 5 |
| § 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR | 5 |
| § 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP | 6 |
| § 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT | 6 |
| § 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP | 6 |
| § 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL | 6 |
| § 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT | 7 |
| <i>Solidariskt ansvar</i> | 8 |
| § 12 INSATS, AVGIFTER M M | 8 |
| <i>Insats och upplåtelseavgift</i> | 8 |
| <i>Årsavgift .m m</i> | 8 |
| <i>Betalning av årsavgift</i> | 8 |
| <i>Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning</i> | 8 |
| <i>Avgift för andrahandsupplåtelse</i> | 8 |
| <i>Särskild debitering</i> | 9 |
| <i>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift</i> | 9 |
| <i>Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten</i> | 9 |
| § 13 UNDERHÅLLSPLAN..... | 9 |
| § 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL..... | 9 |
| <i>Fond för planerat underhåll</i> | 9 |
| <i>Fond för bostadsrättshavarnas underhåll</i> | 9 |
| § 15 STYRELSE..... | 9 |
| <i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav</i> | 10 |
| <i>Ordförande, sekreterare och studieorganisatör</i> | 10 |
| <i>Styrelsens beslutsförhet</i> | 10 |
| <i>Firmateckning</i> | 10 |
| <i>Sammanträde</i> | 10 |
| <i>Protokoll</i> | 11 |
| <i>Beslut om inteckning m m</i> | 11 |
| <i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m</i> | 11 |
| <i>Besiktningar</i> | 11 |
| <i>Likhetsprincipen</i> | 11 |
| § 16 RÄKENSKAPSÅR | 11 |

| | |
|--|-----------|
| § 17 ÅRSREDOVISNING | 11 |
| § 18 REVISORER..... | 11 |
| § 19 REVISORERNAS GRANSKNING..... | 12 |
| § 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA | 12 |
| § 21 FÖRENINGSSTÄMMA | 12 |
| § 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA | 13 |
| § 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA | 13 |
| <i>Ordinarie stämma</i> | 13 |
| <i>Extra stämma</i> | 13 |
| § 24 MOTIONER | 14 |
| § 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA..... | 14 |
| <i>Ombud</i> | 14 |
| <i>Biträde</i> | 14 |
| § 26 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA..... | 14 |
| § 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET | 15 |
| § 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR | 15 |
| § 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING | 15 |
| § 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER | 16 |
| <i>Balkong, altan, takterrass</i> | 16 |
| <i>Våtutrymmen och kök</i> | 16 |
| <i>Bostadsrättsföreningens ansvar</i> | 16 |
| <i>Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister</i> | 17 |
| <i>Reparationer p.g.a. brand- eller avloppledningsskada</i> | 17 |
| <i>Ersättning för inträffad skada</i> | 17 |
| § 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD..... | 17 |
| § 32 ÄNDRING AV LÄGENHET | 17 |
| § 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING | 17 |
| <i>Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet. 18</i> | |
| <i>Sundhet, ordning och skick</i> | 18 |
| § 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET | 18 |
| § 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND | 19 |
| § 36 INNEBOENDE | 19 |
| § 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT..... | 19 |

| | |
|---|----|
| § 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET..... | 19 |
| § 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT..... | 19 |
| § 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN | 20 |
| § 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M | 20 |
| § 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING | 21 |
| § 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА | 22 |
| § 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING | 22 |
| § 45 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA | 22 |
| § 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING | 22 |
| § 47 ANNAN LAGSTIFTNING | 22 |
| | |
| UPPGIFTER OM BESLUT OCH GODKÄNNANDE..... | 22 |

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadrättsföreningen Solhaga.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 FÖRHANDESAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse ska särskilt formulär användas som tillhandahålls av föreningen.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 12 INSATS, AVGIFTER M M

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift m m

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 13 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 13 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

§ 15 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som skall ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

- Styrelsen skall bestå av 3–7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter som utses enligt följande:

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och i förekommande fall studieorganisatör utses.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 16 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1 januari t o m 31 december

§ 17 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 18 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits. Två revisorer av vilka en revisor bör vara auktoriserad eller godkänd revisor, alternativt om ett registrerat revisionsbolag utses och detta företräds av en auktoriserad revisor max två ordinarie revisorer därutöver.

§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 21 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 24 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två (2) månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

§ 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten, balkong och uteplats med tillhörande utrustning samt att tillse att dessa installationer och konstruktioner utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- lister, foder, socklar, och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- Målning av vattenfyllda radiatorer
- strömbrytare, eluttag och armaturer.
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- rensning av silar
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- avstängningsventiler på synliga vattenledningar.
- vitvaror
- Byte och rengöring av filter i ventilationsdon och spiskåpa.

Under Kyl/Frys samt diskmaskin måste det finnas fuktskydd s.k. "plastbalja". Saknas denna vid eventuell vattenskada så kan ansvarsfrågan prövas mot den boende.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättsföreningen svarar för elektriska installationer som föreningen försett lägenheten med om säkerhetsrisk föreligger som ej orsakats genom oaktsamhet eller åverkan av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer inklusive kranar och kranbröst, om defekt föreligger och som ej orakats genom oaktsamhet eller åverkan av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Reparationer p.g.a. brand- eller avloppsledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 32 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får *inte* utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 31. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 36 INNEBOENDE

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör särskilt formulär användas som tillhandahålls av föreningen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 42 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §,

4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 40 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 33 § 5 stycket punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 40 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 33 sjätte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 § bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 § bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 40 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

En uppsägning skall vara skriftlig.

§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 45 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

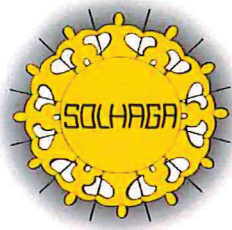
Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/postboxar.

§ 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 47 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.



BRF SOLHAGA

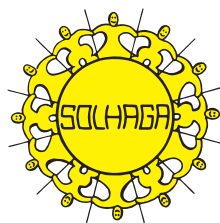
ÖREBROS STÖRSTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Solhaga vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-02 och vid extra stämma 2019- 05-08 intygas härmed

Örebro 2019-05-08


.....
Börje Larsson, Ordförande Brf Solhaga


.....
Nils Edwertz, Vice Ordförande Brf Solhaga



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brf Solhaga

— Ö R E B R O —

Stadgar 2019